



## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ)**

### *Smluvní strany*

#### **Město Tábor**

IČO: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor      č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Martinem Maredou, místostarostou města

jako *pronajímatel*

*a*

#### **Mgr. Tomáš Růžička**

IČO: 72147563

DIČ: xxxxxxxxxxxxxx

se sídlem: Na Zahrádkách 109, 391 37 Chotoviny

bankovní spojení:      č. účtu:

*a*

#### **REGIO projekt, s.r.o.**

IČO: 260 90 139

DIČ: CZ26090139

se sídlem: Bechyňská 3174, 390 01 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.      č. účtu: 708563319/0800

zastoupená MgA. Petrem Kuklou, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,  
oddíl C, vložka 13350

jako *n á j e m c i odpovědní společně a nerozdílně*

## I.

### *preambule*

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 384 o výměře 228 m<sup>2</sup> v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 308, ulice Svatošova v Táboře, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.
2. V souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že dům č. p. 308 je kulturní památkou rejstříkové číslo 24209/3-4609 na území Městské památkové rezervace Tábor.

## II.

### *předmět nájmu*

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru sloužícího podnikání</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
<i>jednací místnost (č. 102)</i>	1 radiátor, 1 stropní a 2 nástěnná svítidla	20,60 m <sup>2</sup>
<i>čajová kuchyňka (č. 103)</i>	domácí telefon, 2 radiátory, 1 nástěnné a 1 stropní svítidlo, 1 zářivka, 1 zásobník vody, kuchyňská sestava	16,01 m <sup>2</sup>
<i>kancelář (č. 105)</i>	1 radiátor, 1 stropní svítidlo	17,02 m <sup>2</sup>
<i>místnost WC (č. 109) - ideální 1/2</i>	1 WC combi, 1 nástěnné svítidlo, 1 plynový kotel	1,79 m <sup>2</sup> (ideální 1/2 - 0,895 m <sup>2</sup> )
<i>předstěn WC (č. 108) - ideální 1/2</i>	1 umyvadlo s baterií, 1 zásobník TUV (12 l), 1 nástěnné svítidlo	1,68 m <sup>2</sup> (ideální 1/2 - 0,84 m <sup>2</sup> )
<b><i>celkem</i></b>		<b>55,365 m<sup>2</sup></b>

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemcům a nájemci se zavazují platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Smluvní strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

## III.

### *doba nájmu*

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 16. 11. 2022 do 15. 11. 2029** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

## IV.

### *výše nájemného*

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **28 260 Kč ročně**. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího podnikání.

3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2024) tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemci částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.
4. Nájemci se zavazují uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru. Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž smluvní strany souhlasí.

## V.

### *splatnost nájemného*

1. Nájemné za období od 16. 11. 2022 do 30. 11. 2022 ve výši 1 177,50 Kč je splatné do 30. 11. 2022.  
Od 1. 12. 2022 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemci variabilním symbolem 30800101.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

## VI.

### *účel nájmu*

1. Nájemci jsou oprávněni provozovat v předmětu nájmu administrativní činnosti (poradenství v rámci dotačního managementu a grafické práce). Nájemci se zavazují využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemců s předmětem podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: 1) Reklamní činnost a marketing, 2) Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, 3) Zprostředkování obchodu a služeb.
3. Nájemci se zavazují splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemci jsou oprávněni zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemců a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem.

## VII.

### *služby spojené s nájmem*

1. Nájemci se zavazují hradit vlastním nákladem *dobavku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
2. Podle dohody o vypořádání plateb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené mezi společnostmi REGIO projekt, s.r.o., Mgr. Tomášem Růžičkou a sdružením ECHO se sdružení ECHO zavázalo hradit část nákladů na dobavku elektrické energie pro osvětlení WC a předsíně WC, zásobník TUV a plynový kotel.
3. Nájemci se zavazují hradit vlastním nákladem *dobavku plynu* a zajistit měření jeho spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
4. Nájemci berou na vědomí, že veškeré nebytové prostory v domě jsou vytápěny jedním plynovým kotlem, ovládaným termostatem v kanceláři č. 106, když všichni uživatelé nebytových prostor v domě se dohodli na režimu vytápění. Plynový kotel je v nájmu společnosti REGIO projekt, s.r.o. a Mgr. Tomáše Růžičky. Smlouvu o odběru plynu se zavazuje uzavřít vlastním jménem společnost REGIO projekt, s.r.o. Na základě dohody mezi společnostmi REGIO projekt, s.r.o., Mgr. Tomášem Růžičkou a sdružením ECHO se tito zavazují hradit náklady na vytápění nebytových prostor v poměru výkonu topných těles, tzn. sdružení ECHO uhradí společnosti REGIO projekt, s.r.o. poměrnou část nákladů na dobavku plynu formou záloh vždy do 5. dne běžného měsíce a následné vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování od dodavatele plynu. Dále se všichni uživatelé nebytových prostor dohodli, že termostat bude trvale zpřístupněn všem uživatelům nebytových prostor.
5. Nájemci se zavazují zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
6. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje poskytnout nájemcům *dobavku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*. Zároveň se nájemci zavazují hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši **150 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800**, a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Pronajímatel se zavazuje podle spotřeby naměřené podružným vodoměrem zálohy vyúčtovat uživatelům obou nebytových prostor v poměru 3:1 (společnost REGIO projekt, s.r.o., Mgr. Tomáš Růžička : ECHO) v souladu s výše uvedenou písemnou dohodou, nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemcům do 31. 7. následujícího roku. Případný doplatek se nájemci zavazují pronajímateli uhradit do 31. 7. následujícího roku.
7. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje zajistit nájemcům osvětlení vstupní haly v přízemí domu č. p. 308, když nájemci se zavazují hradit náklady v poměrné části podle počtu obyvatel domu č. p. 308 a uživatelů nebytových prostor v domě č. p. 308 (počet uživatelů předmětných nebytových prostor ke dni podpisu této smlouvy: 2).

## VIII.

### *práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*

1. Nájemci se zavazují předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.

2. Nájemci se zavazují vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.
3. Nájemci jsou povinni písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohli, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemci se dále zavazují počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
5. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy se nájemci zavazují uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu oni, jejich zaměstnanci, jimi pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k nim mají vztah.
6. Nájemci nejsou oprávněni provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemci nejsou oprávněni provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
7. Nájemci se zavazují, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého prostoru sloužícího podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
8. Nájemci se dále zavazují zajistit pravidelný úklid vstupní haly domu č. p. 308.
9. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem předmět nájmu pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
10. Nájemci se zavazují oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemců, tj. zejména změny sídla či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemcům smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemci jsou povinni smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.
11. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor k podnikání slouží, mohou nájemci převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
12. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemci opatří dům uvedený ve čl. I. této smlouvy, ve kterém se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemci se zavazují obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídají za zaplacení veškerých pokut uložených jim nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemci zavazují znamení, kterými dům opatřili, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemci se zavazují pronajímateli vzniklé náklady uhradit.

13. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemají nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 OZ.
14. Nájemci se zavazují umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemců. Termín prohlídky pronajímatel nájemcům oznámí v dostatečném předstihu.
15. V zájmu domovního klidu se nájemci zavazují, že nebudou nijak obtěžovat (zejména hlukem a zápachem) ostatní uživatele domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy. Nájemci odpovídají za škody, které vzniknou při nedodržování tohoto závazku. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

## IX.

### *ukončení nájmu*

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemců z důvodů stanovených v ust. § 2308 OZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 OZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemců považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemců stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 4., ve čl. VIII. bodech 4., 6., 11. a 15. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemci zavazují předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## X.

### *správce domu*

1. Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně předmětu nájmu uvedeného ve čl. II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, IČO: 62502573. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího podnikání, zajišťování oprav a údržby prostor sloužících podnikání nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.
2. Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel.: 381 254 760.

## XI.

### ***prohlášení pronajímatele***

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3782/73/2022 dne 22. 8. 2022 záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění zveřejněn v době od 2. 9. 2022 do 24. 10. 2022. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 32/1/2022 ze dne 24. 10. 2022.

## XII.

### ***poskytování informací***

1. Nájemci prohlašují, že jsou seznámeni s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.
2. Nájemci berou na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jejich nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. Informace o zpracování osobních údajů je možno nalézt na oficiálních webových stránkách města (<http://taborcz.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>) nebo v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu (Žižkovo nám. 2/2, Husovo nám. 2938).
4. Nájemci prohlašují, že byli informováni o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

## XIII.

### ***závěrečná ustanovení***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.

4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Táboře dne .....

V Táboře dne .....

-----  
za pronajímatele

-----  
nájemce

-----  
za nájemce